

**Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Winnenden**



Bebauungsplan "Seegartenstraße / Wiesenstraße"

Planbereiche: 02.01, 02.02 und 03.02

**BEGRÜNDUNG
gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

Rechtsgrundlagen

- A. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- B. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- C. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), m. W. v. 01. August 2019
- D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist



INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans	1
2. Verfahren.....	1
3. Bestehende Planung	2
3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002.....	2
3.2 Regionalplanung / Regionalplan	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan	4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne	5
3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden.....	5
3.6 Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden.....	7
3.7 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Winnenden	9
3.8 Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden.....	11
3.9 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden	12
3.10 Altlasten.....	14
3.11 Grundwasserschutz	15
3.12 Hochwasserschutz.....	15
4. Räumlicher Geltungsbereich	16
5. Bestand	17
5.1 Naturräumliche Gegebenheiten	17
5.2 Nutzung	17
5.3 Altlasten.....	18
5.4 Verkehr.....	18
5.5 Ver- und Entsorgung.....	18
6. Planung	18
6.1 Gliederung des Plangebiets	19
6.2 Bebauung	19
6.3 Verkehr.....	20
6.4 Ver- und Entsorgung.....	20
6.5 Verkehrstechnische Untersuchung	20
7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	21
7.1 Art der baulichen Nutzung	21
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	24



7.3	Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	26
7.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen	27
7.5	Verkehrsflächen.....	27
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
7.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
7.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind	31
8.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	32
8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	32
8.2	Werbeanlagen	32
8.3	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	33
8.4	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	34
9.	Artenschutz	34



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart	4
Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen	5
Abb. 3: Sortimentsliste der Stadt Winnenden	7
Abb. 4: Gewerbliche Flächen Wiesenstraße, Stand: November 2015.....	8
Abb. 5: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Winnenden und den Stadtteilen	11
Abb. 6: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016.....	13
Abb. 7: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016	14
Abb. 8: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	17
Abb. 9: Objektplanung Gebäude (Grobplanung) vom 07.07.2021	19



1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Für die städtebauliche Entwicklung der Wiesenstraße in Winnenden gibt es bereits in verschiedenen Teilbereichen städtebauliche Überlegungen für eine Neuentwicklung. Im Bereich Seegartenstraße / Wiesenstraße, bestehende Zelthalle, könnte eine Objektplanung Gebäude für mehreren möblierte Einzelapartments in einem raumbildenden Gebäudekomplex entstehen. Der Technische Ausschuss hat in nicht öffentlicher Beratung am 15. September 2020 die Objektplanung Gebäude (Vorplanung) für einen Gebäudekomplex mit möblierten Einzelapartments von der RIENTH GmbH & Co. KG aus Winnenden, entworfen von der i Live Immobilienverwaltung GmbH aus Aalen, vom 28.08.2020 zur Kenntnis genommen.

Das Baugrundstück befindet sich südwestlich der Wiesenstraße und nordöstlich der Seegartenstraße nur 250 m von der Innenstadt entfernt. Der rechtsgültige Bebauungsplan "Wiesenstraße" in Winnenden setzt planungsrechtlich ein Mischgebiet fest. Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 27.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wiesenstraße" in Winnenden und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan beschlossen.

Das Baugrundstück soll durch die Einbeziehung der städtischen Grundstücke, Flst. Nr. 113, 4113/3 und 4526/1, Gemarkung Winnenden, mit einem Gebäude mit rd. 137 Einzelapartments bebaut werden. Direkt angrenzend befindet sich nordwestlich die Seegartenstraße, nordöstlich die Wiesenstraße, südöstlich die öffentlichen Parkplätze des Stadtfriedhofs und südwestlich und westlich das städtische Gebäude Seegartenstraße 20.

Mit der Vorlage der Objektplanung Gebäude (Grobplanung) konnte auf dieser Grundlage das Stadtentwicklungsamt einen Bebauungsplanentwurf erstellen. Die Objektplanung (Vorplanung) der i Live Immobilienverwaltung GmbH aus Aalen kann einen guten Beitrag zur städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung der Wiesenstraße als einer der Zufahrtsstraßen in die Innenstadt leisten. Es besteht eine Nachfrage nach Kleinstwohnungen, die auch wochen- oder monatsweise gemietet werden können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Seegartenstraße / Wiesenstraße" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um möblierte Einzelapartments in einem Beherbergungsbetrieb in zentraler Innenstadtrandlage anzubieten. Insgesamt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sichergestellt.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren "Seegartenstraße / Wiesenstraße" in Winnenden wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen



werden und eine Umweltprüfung einschließlich der Ausarbeitung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche (Bestand) soll für die geplanten möblierten Einzelapartments als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt werden. Durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

In Verbindung mit der Satzung für den Bebauungsplan wird zur Durchführung baugestalterischer Absichten auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Das Verfahren für den Erlass der örtlichen Bauvorschriften richtet sich gemäß § 74 Abs. 7 LBO in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften.

3. Bestehende Planung

3.1 Landesplanung / Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des ganzen Landes. Er ist das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. An ihm sind alle räumlichen Planungen, insbesondere die Regionalplanung, die kommunale Bauleitplanung und die fachlichen Einzelplanungen zu orientieren. Er ist durch Rechtsverordnung der Landesregierung für verbindlich erklärt. Die Aussagen des Landesentwicklungsplans werden für die zwölf Regionen des Landes durch die Regionalplanung konkretisiert. Die Zuständigkeit hierfür liegt nach dem Landesplanungsgesetz bei den Trägern der Regionalplanung.

Die Vorgaben im Landesentwicklungsplan und in den Regionalplänen unterscheiden zwischen Zielen und Grundsätzen. Beide sind für die kommunale Bauleitplanung und die Fachplanung bindend.

Ziele: Die Ziele der Landes- und Regionalplanung können durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Die Ziele sind auch für Personen des Privatrechts bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben verbindlich, wenn an ihnen die öffentliche Hand mehrheitlich beteiligt ist oder wenn die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden.



Grundsätze: Grundsätze sind allgemeine Aussagen, die in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind.

Der Landesentwicklungsplan wurde von der Regierung des Landes Baden-Württemberg am 23. Juli 2002 als Verordnung als verbindlich erklärt.

Im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg befindet sich die Große Kreisstadt Winnenden in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Große Kreisstadt Winnenden ist als Unterzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungssachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

3.2 Regionalplanung / Regionalplan

Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 22.07.2009 als Satzung beschlossen und ist durch die Bekanntmachung am 12.11.2010 rechtsverbindlich geworden.

Die Große Kreisstadt Winnenden befindet sich gemäß der Strukturkarte des Verbands Region Stuttgart, die auf Basis des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) beruht, in der Raumkategorie Verdichtungsraum. Die Große Kreisstadt Winnenden ist als Unterzentrum kategorisiert und liegt auf der Landesentwicklungssachse zwischen dem Mittelzentrum Backnang und dem gemeinsamen Mittelzentrum Fellbach / Waiblingen (Doppelzentrum).

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet nachrichtlich dargestellt.

Der Bereich Innenstadt und die Bahnhofsvorstadt nordwestlich der Innenstadt bis zum Bahnhof Winnenden ist im Regionalplans nach Plansatz (PS) 2.4.3.2.3 (Z) als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, Vorranggebiet (VRG), verbindlich festgelegt. Nach dem Ziel der Regionalplanung sind Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nur in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen und nur in den in der Raumnutzungskarte dargestellten und als Vorranggebiete gebietsscharf festgelegten Standorten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte vorgesehen. Außerhalb dieser Vorranggebiete sind Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgeschlossen (Ausschlussgebiet). Eine Verlagerung von publikumsintensiven Teilfunktionen an dezentrale, peripher gelegene Standorte führt zu einem Qualitäts- und Attraktivitätsverlust des Gemeinwesens der Städte und Gemeinden, dem aus Sicht der Regionalplanung entgegenzuwirken ist.

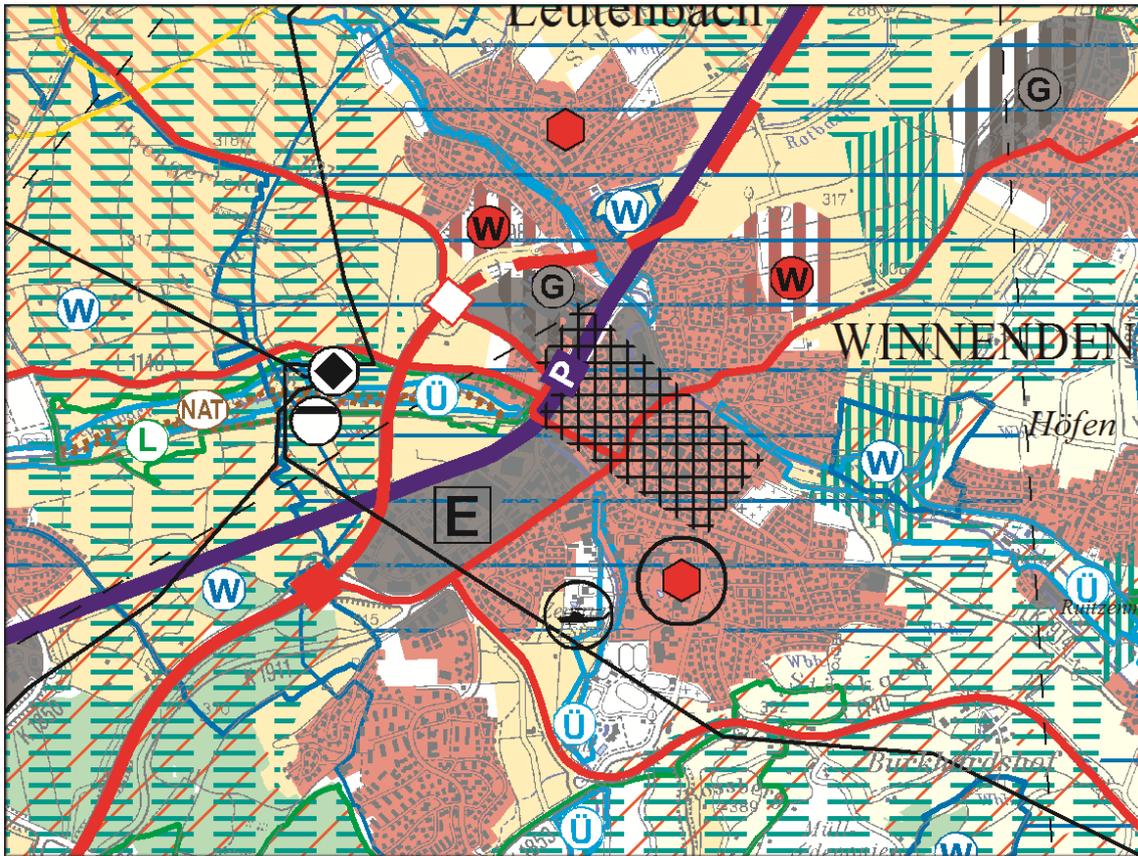


Abb. 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte des Verbands Region Stuttgart

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche (Bestand) soll für die geplanten möblierten Einzelapartments als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt werden. Durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

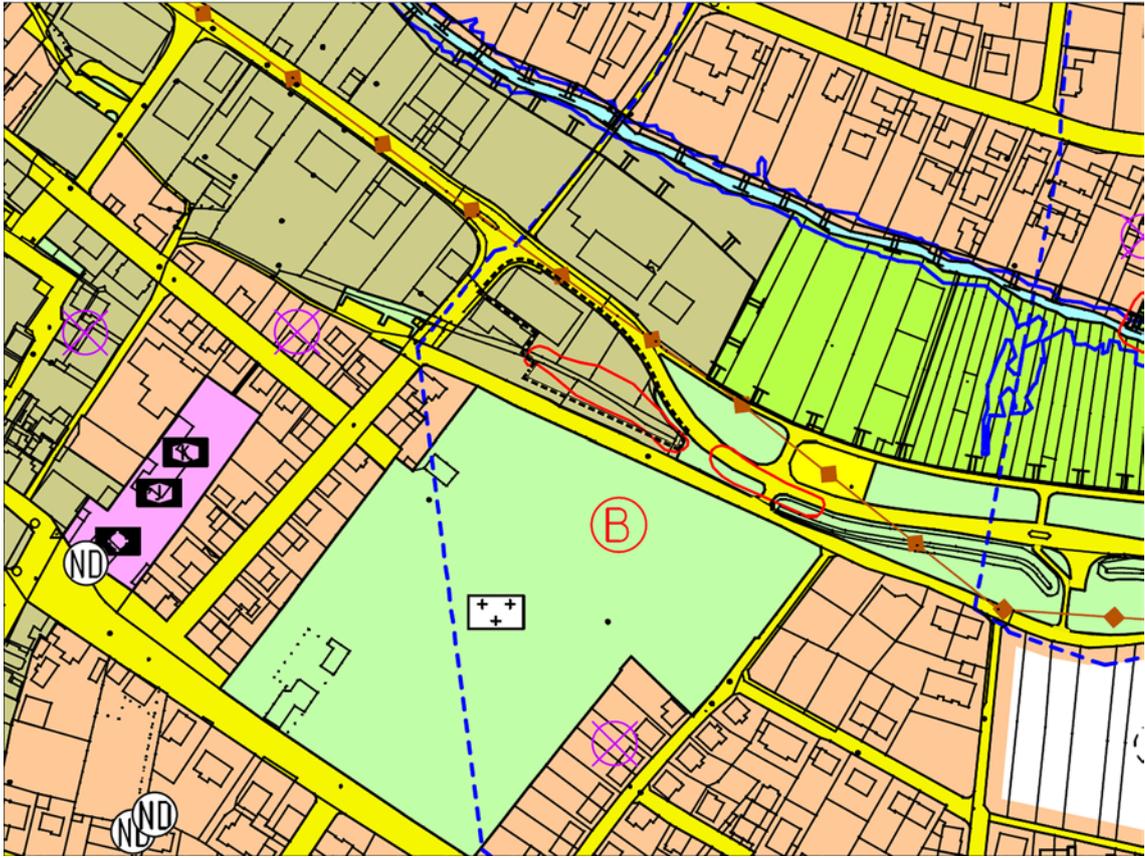


Abb. 2: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen

3.4 Verbindliche Bauleitplanung / Bauungspläne

Der Bauungsplan "Seegartenstraße / Wiesenstraße" in Winnenden überlagert den rechtsgültigen Bauungsplan "Weiterführung der Wiesenstraße" in Winnenden, Planbereich: 02.01, 02.02, 03.02, 11.02 und 25.00, vom 25.03.1998.

Mit in Kraft treten des Bauungsplans "Seegartenstraße / Wiesenstraße" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den überlagerten Teilbereich des rechtsgültigen Bauungsplans "Weiterführung der Wiesenstraße" in Winnenden, Planbereich: 02.01, 02.02, 03.02, 11.02 und 25.00, vom 25.03.1998 aufgehoben.

3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 das Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 07.01.2016 als Grundlage für das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandelskonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu



berücksichtigen. Durch seine konsequente Umsetzung konnte das Einzelhandelskonzept nachhaltig zu einer abgestimmten und inhaltlich ausgewogenen bauleitplanerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Winnenden beitragen. Das Konzept ist auch deshalb strikt umzusetzen, da abweichende Präzedenzfälle die rechtliche Durchsetzung des Konzeptes gefährden würden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden stellt eine Grundlage für die funktionale, einzelhandelsbezogene und auch städtebauliche Entwicklung der Stadt Winnenden dar. Wesentliche Ziele des Konzeptes sind

- die Erhaltung und Stärkung der unterzentralen Versorgungsstruktur,
- die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungssituation,
- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt/ des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt,
- die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie des sonstigen zentralen Bereichs/ Nahversorgungsbereichs
- die Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt
- die Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege"),
- die Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit),
- die Schaffung einer Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen und
- die Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Zur empirischen Absicherung und Objektivierung der gewonnenen Erkenntnisse aus der Einzelhändlerbefragung wurden eine Passantenbefragung und Kundenherkunftsermittlung durchgeführt.

In Winnenden werden von Einzelhandelsanbietern verkehrs- und kostengünstige Standorte in peripheren, meist gewerblich geprägten Lagen nachgefragt. Gewerbeflächen sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten. In Gewerbegebieten, in denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sein oder allenfalls Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in dafür geeigneten Bereichen zulässig sein.

Die Einstufung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentrenrelevanz erfolgt auf der Basis der vom Einzelhandelsgutachter durchgeführten jeweiligen örtlichen Konkretisierung. Nachfolgend ist in der Abbildung 3 die Winnender Sortimentsliste dargestellt. Sie wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in der Stadt Winnenden erstellt und ist somit stadtsspezifisch.



Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none">• Bastel- und Geschenkartikel• Bekleidung aller Art• Briefmarken• Bücher• Büromaschinen (ohne Computer)• Campingartikel• Computer, Kommunikationselektronik• Elektrokleingeräte• Foto, Video• Gardinen und Zubehör• Glas, Porzellan, Keramik• Haushaltswaren/ Bestecke• Haus-, Heimtextilien, Stoffe• Kosmetika und Parfümerieartikel• Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle• Leder- und Kürschnerwaren• Musikalien• Nähmaschinen• Optik und Akustik• Sanitätswaren• Schuhe und Zubehör• Spielwaren• Sportartikel einschl. Sportgeräte• Tonträger• Uhren/ Schmuck• Unterhaltungselektronik und Zubehör• Waffen, Jagdbedarf	<ul style="list-style-type: none">• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör• Bauelemente, Baustoffe• Beschläge, Eisenwaren• Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten• Elektrogroßgeräte• motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör• Erde, Torf• Fahrräder und Zubehör• Farben, Lacke• Fliesen• Gartenhäuser, -geräte• Holz• Installationsmaterial• Kamine, (Kachel-)Öfen• Kinderwagen, -sitze• Küchen (inkl. Einbaugeräte)• Maschinen und Werkzeuge• Matratzen• Möbel (inkl. Büromöbel)• Pflanzen und -gefäße• Rollläden und Markisen• Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel• Zooartikel (Tiernahrung)
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none">• Arzneimittel• (Schnitt-)Blumen• Drogeriewaren• Nahrungs- und Genussmittel• Optik und Akustik• Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf• Reformwaren• Zeitungen/ Zeitschriften	

Abb. 3: Sortimentsliste der Stadt Winnenden

3.6 Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 08.04.2016 als Grundlage für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Gewer-

beflächenentwicklungskonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die gewerblichen Flächen Wiesenstraße liegen im Bereich der Kernstadt, nordöstlich der Innenstadt von Winnenden; es handelt sich um ein Mischgebiet. Der Bereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Wiesenstraße zwischen der Mühlthorstraße im Westen und bis östlich über die Seegartenstraße hinaus (vgl. Abbildung 4).

Mit Ausnahme im Südosten angrenzender Grünflächen, die durch Kleingärten genutzt werden, wird der gesamte Bereich durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauung funktional begrenzt.

Die Gebietsstruktur ist insgesamt als heterogen zu beschreiben. Mehrere Handwerksbetriebe, Betriebe des Baugewerbes, aus dem Bereich Recycling, Betriebe des Kfz-Gewerbes sowie der Baubetriebshof und die Feuerwehr haben hier ihren Sitz. Weiterhin befinden sich hier ein Supermarkt und die Markthalle, vereinzelt sind auch Wohnnutzungen vorhanden.

Auf Grund der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen ist das Verkehrsaufkommen durch entsprechenden Publikumsverkehr relativ hoch. Darüber hinaus erfolgt über die Kanalstraße die Zufahrt zu den innerstädtischen Parkhäusern Adlerplatz und Wiesenstraße, wodurch ebenfalls zu einer hohen Verkehrsbelastung beigetragen wird.

Die Bebauung im Bereich ist heterogen und überwiegend kleinteilig. Da keine Freiflächen vorhanden sind, bestehen keine flächenmäßigen Entwicklungspotenziale.

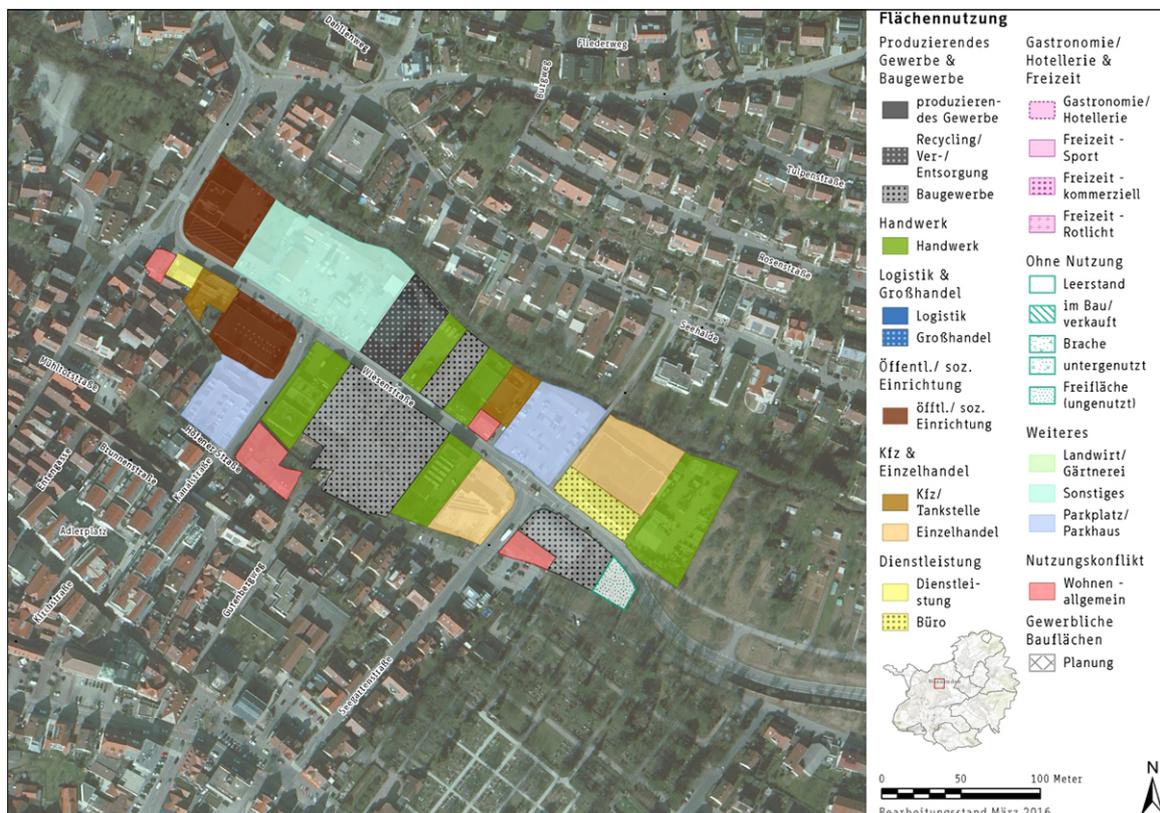


Abb. 4: Gewerbliche Flächen Wiesenstraße, Stand: November 2015



Quelle: Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Nutzungskartierung November 2015; Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

Die gewerblichen Nutzungen entlang der Wiesenstraße sind eher zweckmäßig und ohne besondere städtebauliche Qualitäten. Abgesehen von einzelnen untergenutzten Grundstücken bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine größeren räumlichen Entwicklungsspielräume.

3.7 Vergnügungstättenkonzept der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 03.07.2012 die Steuerung von Vergnügungstätten in der Stadt Winnenden beschlossen und das Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungstättenkonzeption für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vom 26.10.2012 als Grundlage für das Vergnügungstättenkonzept der Stadt Winnenden als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Vergnügungstättenkonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Innenstadt soll als Einzelhandels-, Gastronomie-, Geschäfts- und Wohnstandort gestärkt werden. Eine lebendige innerstädtische Atmosphäre erhöht das Einkaufserlebnis und trägt wesentlich zu einer positiven Imagebildung der Stadt Winnenden bei.

Für die räumliche Steuerung von Vergnügungstätten ist es notwendig, Bereiche bzw. Gebiete innerhalb von Winnenden zu definieren, in denen Vergnügungstätten zulässig sind.

Ziele zur Steuerung von Vergnügungstätten in Winnenden sind:

- Der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und Wohngebieten,
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z. B. Schulen, Kindergärten, Ausbildungsstätten etc.),
- der Schutz des Stadt- und Ortsbilds,
- der Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- der Schutz der Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistung),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges insbesondere in innerstädtischen Nebenlagen und den Gewerbegebieten,
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungstätten.



In allen Gebieten der Großen Kreisstadt Winnenden, in denen Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, bestehen begründete Zweifel an einer verträglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß der definierten Ziele. Hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung ist es trotzdem notwendig Bereiche aufzuzeigen, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

Vergnügungsstätten sind ausschließlich innerhalb der räumlich abgegrenzten Bereiche im Gewerbegebiet "Langes Gewand" zwischen Waiblinger Straße, Bahnlinie und B 14 allgemein zulässig. Die Zulässigkeitsbereiche sind in der Abbildung 5 dargestellt. Die abgegrenzten Teilbereiche des Gewerbegebietes weisen durch die Einzelhandelsbetriebe sowie die bestehenden Spielhallen bereits die Merkmale von Sonderstandorten auf. Die Abgrenzungen sind mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar, da eine Entwertung schutzwürdiger Gebiete vermieden wurde und eine tatsächliche Ansiedlungsmöglichkeit besteht.

Die Gewerbe- und Industrieflächen im Bereich Langes Gewand in Winnenden sollen dem Handwerk sowie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben. In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes des Verbandes Region Stuttgart, in Kraft getreten am 12.11.2010, ist die Fläche südwestlich des Zipfelbachs als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe nachrichtlich dargestellt.

Winnenden weist neben guten Wohn- und Lebensbedingungen auch eine hohe Wirtschaftskraft auf. Die Stadt Winnenden verfügt nur über ein begrenztes Potenzial an Entwicklungsflächen für Gewerbebetriebe. Die gewerbliche Entwicklung soll durch die Schaffung ausreichender Gewerbeflächen zur Erhaltung eines vielseitigen und qualifizierten Arbeitsplatzangebots beitragen.

Bei einer zunehmenden Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch Vergnügungsstätten besteht die Gefahr, dass der auf der Grundlage des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts der Stadt Winnenden entwickelte Gewerbeflächenbedarf nicht erreicht bzw. die Entwicklung beeinträchtigt wird.

Handwerks- und Gewerbetreibende können häufig nicht mit den preislichen Angeboten für Grund und Boden mithalten, die von Betreibern der Vergnügungsstätten geboten werden, was dazu führen kann, dass die Gewerbebetriebe verdrängt werden. Dies kann eine Niveauabsenkung des Gewerbegebietes mit sich bringen (Trading-Down-Prozess).

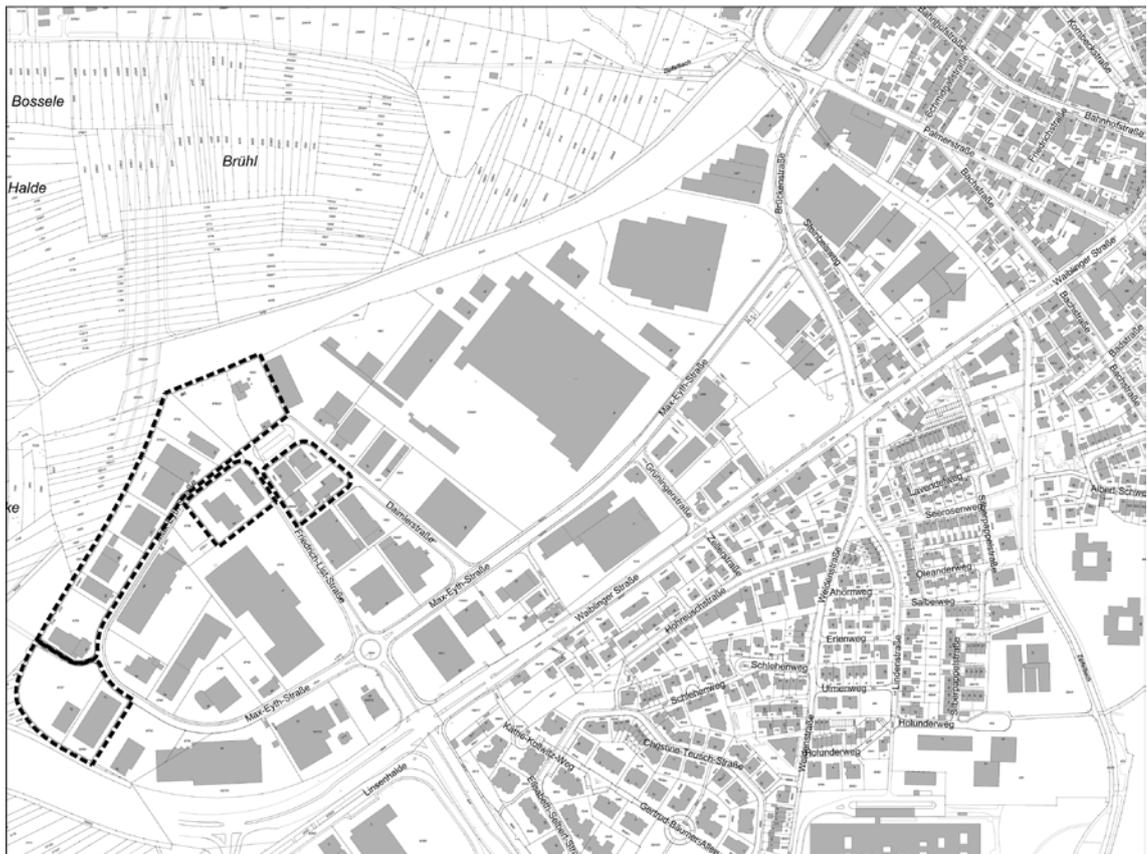


Abb. 5: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Winnenden und den Stadtteilen

3.8 Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 23.11.2017 die Vergabe eines Gutachtens zur Erstellung einer Werbeanlagenkonzeption für die Stadt Winnenden beschlossen.

Die Große Kreisstadt Winnenden möchte mit einer städtebaulich begründeten Gesamtkonzeption Werbeanlagen in der Innenstadt regeln, Sondernutzungen im öffentlichen Raum erlassen und Fremdwerbung im Stadtgebiet räumlich steuern. Zur Zielerreichung sind drei unterschiedliche Untersuchungsbausteine vorgesehen.

Werbeanlagen haben einerseits die Aufgabe, auf ein Gewerbe, einen Beruf oder eine Leistung hinzuweisen und andererseits sollen sie aus Sicht der Gewerbetreibenden die größtmögliche Aufmerksamkeit erhalten. Daneben kommen Werbeanlagen aber auch die Aufgabe und die Verantwortung zu eine Innenstadt und frequentierte Straßenräume als öffentlichen Raum nicht zu überfrachten und zu verunstalten. Der öffentliche Raum repräsentiert das Bild der Stadt und dessen positive Gestaltung ist ein gemeinsames Anliegen der Bürgerinnen und Bürger sowie der örtlichen Gewerbetreibenden. Ein unattraktives Stadtbild kann Ursache für den Beginn oder die Verschärfung von "Trading-Down-Effekten" und damit der Abwertung einer Einzelhandelslage oder Teile davon sein. Diese Effekte sind bereits in Teilräumen der Stadt zu beobachten. Weitere von Werbeanlagen ausgehende gestalterische Fehlentwicklungen müssen vermieden werden.



Den Aufstellern von Werbeanlagen kommt eine hohe gestalterische Verantwortung zu. Um den privaten und öffentlichen Interessen gerecht zu werden, ist ein (rechts)verbindliches Regelwerk zur konzeptionellen Steuerung erforderlich. Bei der Zulassung von Werbeanlagen sind vor allem gestalterische und städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen.

Aufgrund der drei unterschiedlichen Untersuchungsbausteine, Werbeanlagen in der Innenstadt, Sondernutzungen im öffentlichen Raum und Fremdwerbung im Stadtgebiet, sowie der unterschiedlichen Untersuchungsräume soll die Werbeanlagenkonzeption der Stadt Winnenden als städtebauliche Gesamtkonzeption eine Satzung für Werbeanlagen im Kernebereich der Innenstadt, einen Leitfaden für Sondernutzungen und ein räumliches Steuerungskonzept für Fremdwerbung, umfassen.

3.9 Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in öffentlicher Sitzung am 10.05.2016 die Bauflächenpotenziale in Winnenden und den Stadtteilen für das Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Winnenden beschlossen.

Das Baugrundstück befindet sich südwestlich der Wiesenstraße und nordöstlich der Seegartenstraße nur 250 m von der Innenstadt entfernt. Durch die Einbeziehung der städtischen Grundstücke, Flst. Nr. 113, 4113/3 und 4526/1, Gemarkung Winnenden, soll das Potential für eine mögliche Bebauung mit einem Gebäude mit rd. 137 Einzelpartments genutzt werden.

Sofort verfügbare Wohn- und Gewerbeflächen sind im Stadtgebiet Winnenden knapp und die Aktivierung von Bauflächenpotenzialen ist eine andauernde Herausforderung, die sich in den letzten Jahren zugespitzt hat und jüngst über die Flüchtlingszuwanderung einen neuen Aspekt hinzubekommen hat.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen hat eine hohe Priorität und sollte, ohne Abwendung von erprobten städtebaulichen Prinzipien der Siedlungsentwicklung, zielstrebig angegangen werden. Die Innenentwicklung hat weiterhin Vorrang vor der Außenentwicklung. Winnenden ist ein begehrter Wohn- und Gewerbestandort. Allerdings besteht derzeit ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Baugrundstücken, was entsprechend hohe Bauland- oder Mietpreise zur Folge hat.

Um weitere Bauflächenpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln hat das Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden entsprechend dem Oberziel 10 im Stadtentwicklungskonzept 2020+ der Großen Kreisstadt Winnenden, neben den im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen dargestellten geplanten Wohnbauflächen und geplanten gewerblichen Bauflächen, u. a. untergenutzte Flächen mit Entwicklungspotenzial und Arrondierungsmöglichkeiten untersucht. Die Prüfung nach städtebaulich geeigneten Wohn- und Gewerbeflächen erfolgte mit der Maßgabe, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen durch einen Flächentausch, an anderer Stelle im Stadtgebiet, gemarkungsübergreifend an einem aus städtebaulichen Gründen geeigneteren Standort darzustellen.



Im Rahmen dieser städtebaulichen Prüfung sind vom Stadtentwicklungsamt der Großen Kreisstadt Winnenden Bauflächenpotenziale in Winnenden und den Stadtteilen in Übersichtslageplänen dargestellt, die weiterverfolgt werden sollen (vgl. Abbildungen 6 und 7).

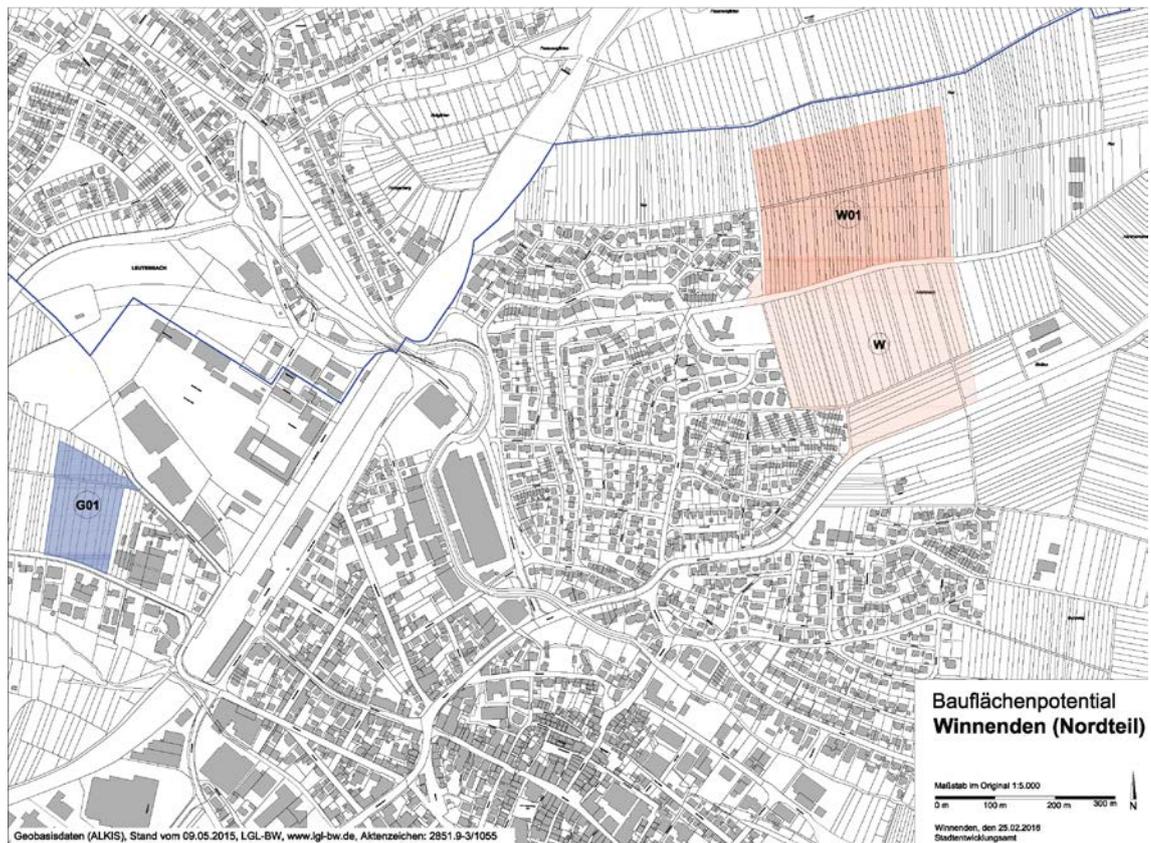


Abb. 6: Bauflächenpotenziale Winnenden (Nordteil), Stand: 25.02.2016

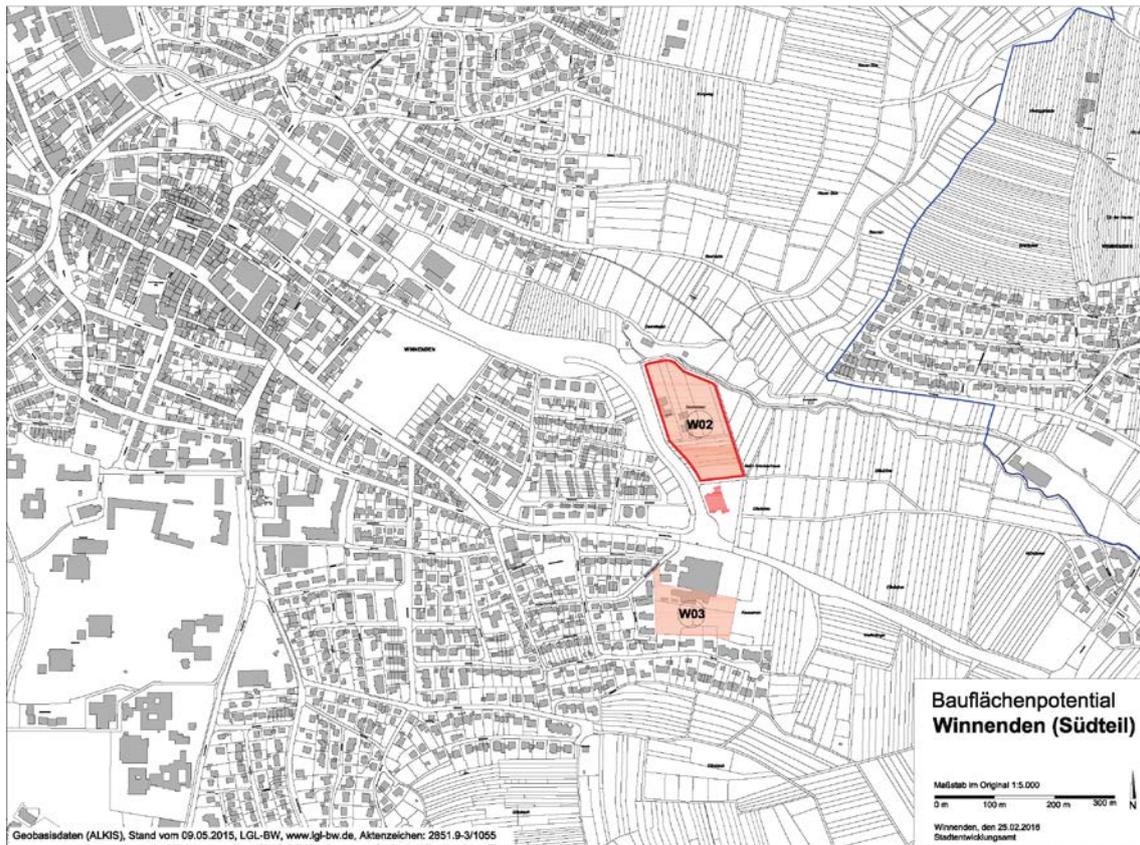


Abb. 7: Bauflächenpotenziale Winnenden (Südteil), Stand: 25.02.2016

In den Abbildungen 6 und 7 sind die Wohnbauflächenpotenziale und die gewerblichen Bauflächenpotenziale vollflächig rot bzw. blau dargestellt.

G ₀₁	Untere Schray	2,0 ha	Bebauungsplan
W ₀₁	Adelsbach II	7,6 ha	Bebauungsplan
W ₀₂	Seewasen	1,8 ha	Bebauungsplan (und FNP-Änderung)
W ₀₃	Kesselrain V	1,0 ha	Bebauungsplan

Die gewerbliche Fläche "Seegartenstraße / Wiesenstraße" ist mit einer Zelthalle bebaut und befindet sich innerhalb der gewerblichen Flächen an der Wiesenstraße.

3.10 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt. Grundsätzlich können Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden.



3.11 Grundwasserschutz

Die Ausweisung von Wasserschutzgebieten dient dem Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einwirkungen und damit der Trinkwasserressourcen für die öffentliche Wasserversorgung. Erfasst und fortgeschrieben werden die nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie § 45 und § 95 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) ausgewiesenen bzw. auszuweisenden Wasserschutzgebiete. Die Abgrenzung der Schutzzonen wird nach hydrogeologischen Gegebenheiten vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg im Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt. Das rechtsgültig festgesetzte Wasserschutzgebiet "Tiefbrunnen Schwaikheimer Straße, Hungerbergquelle, Maubachquelle, Binsachquelle 1 + 2" besteht zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss ausschließlich aus dem direkten Fassungsbereich (Zone I). In der Regel bestehen aber Wasserschutzgebiete aus drei verschiedene Wasserschutzgebietszonen. Dem Fassungsbereich (Zone I), der engeren Schutzzone (Zone II) und der weiteren Schutzzone (Zone III). In jeder Wasserschutzgebietszone gelten Verbote, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten, die in der Rechtsverordnung vom 05. November 1971 festgehalten sind. Für die Ausweisung von Wasserschutzgebieten per Rechtsverordnung sind die unteren Wasserbehörden zuständig.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Seehaldenbrunnen I und II". Die Vorgaben der zugehörigen Wasserschutzgebietsrechtsverordnung vom 19.04.2010 sind zu beachten.

3.12 Hochwasserschutz

Mit den Hochwassergefahrenkarten von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) liegen in Baden-Württemberg landesweit Informationen zu den Gefahren durch Hochwasser vor. Das Land Baden-Württemberg hat zusammen mit den Kommunen die Hochwassergefahrenkarten erstellt. Die Hochwassergefahrenkarten stellen die von Oberflächengewässern ausgehende Überflutungsgefahr für unterschiedliche Hochwasserszenarien dar. Sie liefern konkrete Informationen über die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung durch ein 10-jährliches, 50-jährliches, 100-jährliches und ein extremes Hochwasserereignis. Das unter hydraulischen Aspekten überarbeitete digitale Geländemodell aus der Laser-Scan-Befliegung des Landes Baden-Württemberg dient als maßgebende Grundlage für die Ermittlung der Überflutungsflächen.

Die Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg beruhen auf der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) dem Wasserhaushaltsgesetz der Bundesrepublik Deutschland (WHG) und dem Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG).

Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) gelten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf, namentlich die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Diese Gebiete sind in den Hochwassergefahrenkarten dargestellt. In den §§ 72 - 81 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und den §§ 65 und 83 des Wasser-



gesetzes für Baden-Württemberg (WG) sind die entsprechenden Rechtsgrundlagen nachzulesen.

Das geplante Baugrundstück im Plangebiet befinden sich außerhalb des in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überschwemmungsgebietes für 100-jähriges Hochwasser (HQ₁₀₀) bzw. für 50-jähriges Hochwasser (HQ₅₀).

Ein nordöstlicher Teilbereich des Plangebietes, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, befindet sich innerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte, Stand 05.06.2013, dargestellten Überflutungsgebiete für Extremhochwasser (HQ_{extrem}). Das Überflutungsgebiet für Extremhochwasser (HQ_{extrem}) befindet sich lagemäßig in Richtung Buchenbach. In Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}), ist das Bauen grundsätzlich möglich. Die Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung sind zu beachten. Gebäude sollen hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden und Nordosten durch die Wiesenstraße;
- im Osten durch die Wiesenstraße und das Grundstück, Flst. Nr. 4036;
- im Süden und Südwesten durch den Zufahrtsstraße zum Stadtfriedhof und die öffentlichen Parkplätze für Friedhofsbesucher/innen, Flst. Nr. 1297/3 sowie das Grundstück Seegartenstraße 20, Flst. Nr. 113, 4113/3 und 4022 und
- im Westen und Nordwesten durch die Seegartenstraße.

Alle Flurstücke befinden sich auf der Gemarkung Winnenden.

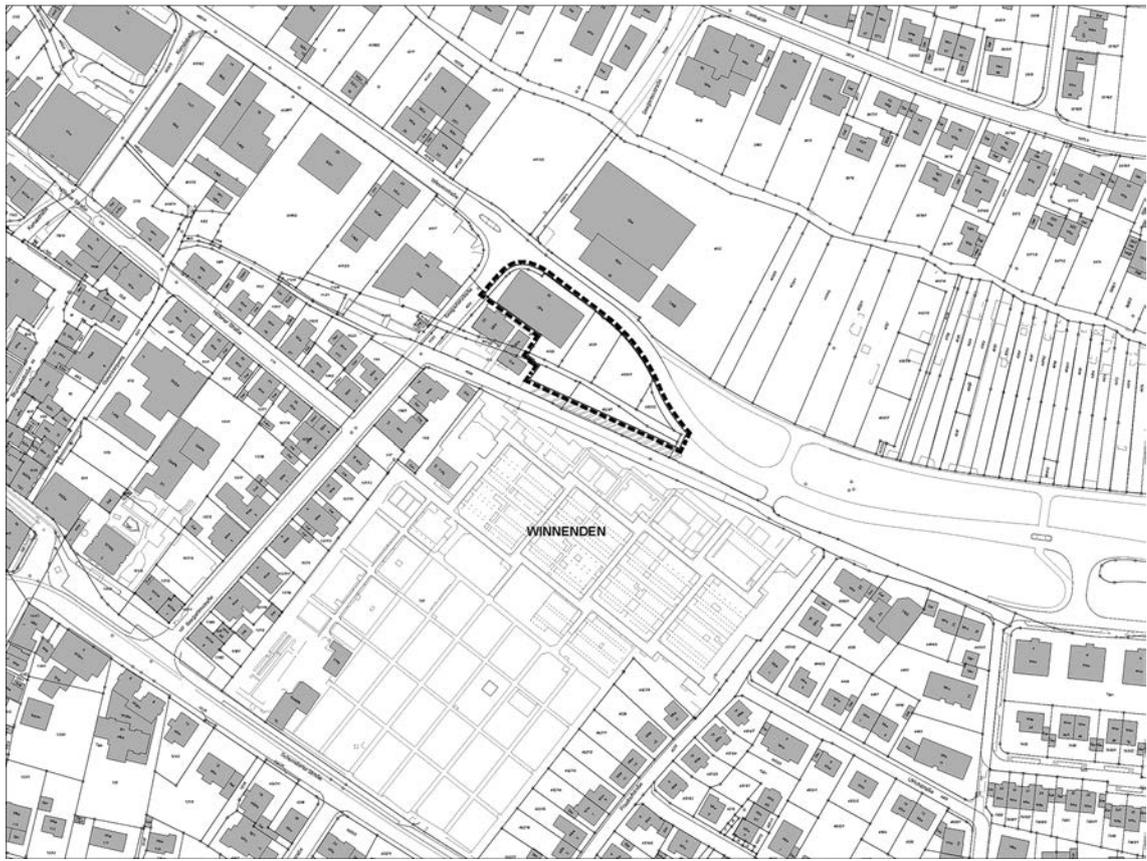


Abb. 8: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

5. Bestand

5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich gehört Winnenden zur übergreifenden Einheit des Neckarbeckens, an die sich westlich der Schurwald und Welzheimer Wald angliedert. Das Stadtgebiet hat Anteil am Naturschutzgebiet Oberes Zipfelbachtal mit Seitenklinge und Teilen des Sonnenbergs.

Das Plangebiet befindet sich in Winnenden in nördlicher Randlage der Innenstadt und in westlicher Lage des Stadtgebiets von Winnenden. Die Innenstadt liegt auf einem Hügel zwischen dem Buchenbach und dem Zipfelbach.

5.2 Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden als gewerbliche Fläche (vollständigen Versiegelt) und intensive Grünlandfläche genutzt. Das Plangebiet ist umschlossen durch die Zufahrtsstraße zum Stadtfriedhof, die öffentlichen Parkplätze und die Wiesenstraße. Die Grünfläche ist stark anthropogen überformt.



5.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt. Grundsätzlich können Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden.

5.4 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Wiesenstraße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Winnenden Friedhof, die durch die Buslinien 336 und 337 bedient wird, die Haltestelle Backnanger Straße, die durch die Buslinie 332 Hanweiler bedient wird und die Haltestelle Wallstraße, die durch die Buslinien 333, 334, 335, 336, 337 und 339 bedient werden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der Linien jeweils tagsüber (Montag - Freitag) überwiegend im 15-Minutentakt.

Der Winnender Bahnhof mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB) wird durch die oben genannten Buslinien bedient. Die S3 (Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt tagsüber im 30-Minutentakt und zwischen 6 Uhr und 21 Uhr im 15-Minutentakt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Energie – Die Stromversorgung des Plangebiets kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, durch die Syna GmbH, für das Leitungsnetz zuständige Tochter der Süwag Energie AG, sichergestellt werden.

Trinkwasser – Die Wasserversorgung kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Leitungsnetz der Stadtwerke Winnenden GmbH sichergestellt werden.

Entwässerung – Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Kanalnetz der Stadt Winnenden sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

6. Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Seegartenstraße / Wiesenstraße" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um möblierte Einzelapartments in einem Beherbergungsbetrieb in zentraler Innenstadtrandlage an-

zubieten und eine städtebaulich geordnete, maßvolle Entwicklung der örtlichen Situation sichergestellt.

Allgemeine Zielsetzungen sind:

- Städtebaulicher Übergang zu den bestehenden Wohngebäuden und gewerblichen Gebäuden.
- Raumbildender Gebäudekomplex an der Wiesenstraße, der nordöstlichen Einfahrtsstraße in die Innenstadt.



Abb. 9: Objektplanung Gebäude (Grobplanung) vom 07.07.2021

6.1 Gliederung des Plangebiets

Im Wesentlichen gliedert sich das Plangebiet in ein gewerbliches Grundstück und eine Grünlandfläche. Das eingeschränkte Gewerbegebiet bildet die planungsrechtliche Grundlage für die bauordnungsrechtliche Genehmigung von baulichen Anlagen.

6.2 Bebauung

Die geplante Bebauung mit einem langen viergeschossigen Winkelbaukörper bildet eine Raumkante entlang der Wiesenstraße und den neuen Eingang am Siedlungsrand im Bereich der Wiesenstraße.



6.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) – Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Wiesenstraße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) – Im Einzugsbereich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Winnenden Friedhof, die durch die Buslinien 336 und 337 bedient wird, die Haltestelle Backnanger Straße, die durch die Buslinie 332 Hanweiler bedient wird und die Haltestelle Wallstraße, die durch die Buslinien 333, 334, 335, 336, 337 und 339 bedient werden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung verkehren die Busse der Linien jeweils tagsüber (Montag - Freitag) überwiegend im 15-Minutentakt.

Der Winnender Bahnhof mit Anschluss an das S-Bahnnetz sowie an das Regionalnetz der Deutschen Bahn (DB) wird durch die oben genannten Buslinien bedient. Die S3 (Backnang - Stuttgart Flughafen) verkehrt tagsüber im 30-Minutentakt und zwischen 6 Uhr und 21 Uhr im 15-Minutentakt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Energie – Die Stromversorgung des Plangebiets kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, durch die Syna GmbH, für das Leitungsnetz zuständige Tochter der Süwag Energie AG, sichergestellt werden.

Trinkwasser – Die Wasserversorgung kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Leitungsnetz der Stadtwerke Winnenden GmbH sichergestellt werden.

Entwässerung – Die Entwässerung für Schmutzwasser und Regenwasser kann grundsätzlich, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, über das Kanalnetz der Stadt Winnenden sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal (DN 700) in der Wiesenstraße.

6.5 Verkehrstechnische Untersuchung

Das Büro KARAJAN Ingenieure aus Stuttgart hat auf der Grundlage der Objektplanung Gebäude (Grobplanung) die verkehrstechnische Erschließung über die Wiesenstraße geprüft. Nach der überarbeiteten Objektplanung Gebäude (Vorplanung) der i Live Immobilienverwaltung GmbH aus Aalen ist die Zu- und Abfahrt zu insgesamt 65 Stellplätzen, 38 Stellplätze in der Tiefgarage und 27 Stellplätze oberirdisch, an der Wiesenstraße vorgesehen. Die Objektplanung Gebäude (Vorplanung) berücksichtigt die ausgearbeiteten Varianten der Radtangente Ost vom 21.09.2021 des Büro KARAJAN Ingeni-



eure aus Stuttgart für die zukünftige Führung des Radverkehrs zwischen der Schorn-dorfer Straße und der Weisenstraße.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet – Entsprechend der umgebenden Nutzungen und der planungsrecht-lichen Festsetzung des Anteils an zulässiger Geschossfläche für Wohnungen und der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen wird ein Urbanes Gebiet MU gemäß § 6a BauNVO, festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungsunterarten, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Danach können zum Beispiel aus der Nutzungsart Einzelhandelsbetriebe nur die Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, deren Hauptsortimente sich auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränken. Genau diese Feingliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht es der Stadt Winnenden ihre Ziele aus dem Einzelhandelskonzept in der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich umzusetzen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_e sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Bordellen, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe aller Art, Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops, Wettbüros und in abgegrenzten Teilbereichen auch Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind als Nutzungsunterart nicht zulässig, weil von diesen Nutzungsunterarten Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen können. Im Urbanen Gebiet MU sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² und mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden allgemein zulässig. Nicht zentrenrelevante Sortimente sollen im Urbanen Gebiet MU allgemein zugelassen werden. Das Urbane Gebiet ist grundsätzlich für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen geeignet. Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind aus städtebaulichen Gründen entlang der Wiesenstraße nicht zulässig. Für die räumliche Steuerung von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist es hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung erforderlich, Werbeanlagen zur Fremdwerbung an anderer Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen zur Fremdwerbung ist so festgelegt, dass an verkehrsgünstiger Lage mit einer entsprechenden Anzahl an durchfahrenden Kraftfahrzeugen diese Art der Außenwerbung betrieben werden kann.



Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Als Voraussetzung für die Zulässigkeit des Ausschlusses einer bestimmten Art von Nutzungen muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bewahrt bleiben. Es kommt allein darauf an, dass das durch die Zweckbestimmung der Baugebietsnorm festgelegte Ziel erreicht werden kann. Demnach dürfen nicht die der allgemeinen Zweckbestimmung dienenden Hauptnutzungen ausgeschlossen werden.

Damit der vorhandene Gebietscharakter in den angrenzenden Baugebieten und der bestehende Gebietscharakter für das bestehende beplante Baugebiet nicht gestört werden, sind im Urbanen Gebiet MU Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops sowie Wettbüros nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, Werbeanlagen zur Fremdwerbung nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO, Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops sowie Wettbüros nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, Werbeanlagen zur Fremdwerbung nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO, Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Schelmenholz" zulässig und damit im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" und des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Schelmenholz" sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung soll zentrenrelevanter Einzelhandel ausschließlich dort angesiedelt werden.

Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO stören die Wohnnutzung.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind im Urbanen Gebiet MU nicht zulässig. Zur Verhinderung einer Niveauabsenkung des Urbanen Gebietes (Trading-Down-Prozess), zur Sicherung Wohnnutzungen für die Bevölkerung und von Gewerbeflächen für das Handwerk und das produzierende Gewerbe sowie zur Schaffung eines hochwertigen Gewerbegebietes sind Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros ausgeschlossen. Bei gewerblicher Prostitution ist, bei der gebotenen typisierenden Betrachtung, mit



milieutypischen Begleiterscheinungen wie Belästigungen durch alkoholisierte oder unzufriedene Kunden, organisierte Kriminalität, Menschen- und Drogenhandel, ausbeutender Zuhälterei, Straftaten gegen die sexuelle Selbstbestimmung, Verstößen gegen das Waffenrecht und Gewaltkriminalität bis hin zu Tötungsdelikten zu rechnen. Da Bordelle und bordellartige Betriebe nach dem höchstrichterlichen Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes unter die Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO fallen, ist eine separate planungsrechtliche Festsetzung zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Werbeanlagen zur Fremdwerbung sind nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig. Der Bereich entlang der Wiesenstraße hat eine besondere städtebauliche Bedeutung. Die Wiesenstraße und die anschließenden bebauten Randbereiche werden insgesamt städtebaulich aufgewertet. Deshalb sind Werbeanlagen zur Fremdwerbung innerhalb dieses Bereiches aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Der Betrieb von Vergnügungsstätten ist mit Störungen und sonstige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft verbunden. Eine städtebaulich verträgliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist im Urbanen Gebiet MU und den angrenzenden gewerblich genutzten Bereichen nicht vertretbar. Von Vergnügungsstätten können Störungen auf die umliegenden Nutzungen ausgehen. Vergnügungsstätten können eine Niveauabsenkung (Trading-Down-Prozess) mit sich bringen, die wiederum aus städtebaulichen Gründen auszuschließen ist. Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist es hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung erforderlich, Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Vergnügungsstätten sind ausschließlich innerhalb der abgegrenzten Bereiche im Gewerbegebiet "Langes Gewand" allgemein zulässig. Die Zulässigkeitsbereiche sind in der Abbildung 5 abgebildet. Die abgegrenzten Teilbereiche des Gewerbegebietes weisen durch die Einzelhandelsbetriebe sowie die bestehenden Spielhallen bereits die Merkmale von Sonderstandorten auf. Die Abgrenzungen sind mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar, da eine Entwertung schutzwürdiger Gebiete vermieden wurde und eine tatsächliche Ansiedlungsmöglichkeit besteht.

Für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist es hinsichtlich des Erfordernisses einer Positivplanung erforderlich, Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Stadtgebiet zuzulassen. Vergnügungsstätten sind ausschließlich innerhalb der abgegrenzten Bereiche im Gewerbegebiet "Langes Gewand" allgemein zulässig. Die Zulässigkeitsbereiche sind in der Abbildung 5 abgebildet. Die abgegrenzten Teilbereiche des Gewerbegebietes weisen durch die Einzelhandelsbetriebe sowie die bestehenden Spielhallen bereits die Merkmale von Sonderstandorten auf. Die Abgrenzungen sind mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar, da eine Entwertung schutzwürdiger Gebiete vermieden wurde und eine tatsächliche Ansiedlungsmöglichkeit besteht.

Aus diesen genannten städtebaulichen Gründen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, bordellartige Betriebe und Sexshops sowie Wettbüros, Werbeanlagen zur Fremdwerbung, Anlagen für Verwaltungen, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.



Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, davon mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche und mit zentrenrelevanten Randsortimenten, die einen Sortimentsbezug zum Hauptsortiment haben, mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m² sowie bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche gemäß der Sortimentsliste der Stadt Winnenden (IV Sortimentsliste der Stadt Winnenden) sind gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Wechselnde Sortimente (Aktionswaren), die nicht dauerhaft angeboten werden und in regelmäßigen Abständen wechseln, sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Einzelhandelsbetriebe, die auf dem Grundstück mit einem Handwerkbetrieb oder einem Betrieb im Bereich des produzierenden Gewerbes verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² zu veräußern, sind gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dieses sogenannte Handwerkerprivileg gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (z. B. Bäcker, Metzger, Konditor, und weitere Betriebe, die zum Lebensmittelhandwerk gezählt werden können). Mit dem Handwerkerprivileg sind auf einer der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordneten Gesamtverkaufsfläche Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Gewerbeflächen sind für das Handwerk, für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorzuhalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene beziehungsweise vertretbare Maß der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange zu bestimmen, insbesondere der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie des Umweltschutzes, vor allem des Bodenschutzes. Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sollte eine möglichst hohe Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen festgesetzt werden. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Die Festsetzungen innerhalb des Maßes der baulichen Nutzung werden als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung als Höchstmaß fügt sich dem System der planungsrechtlichen Vorschriften, die allgemein den einschränkenden Rahmen bestimmen, innerhalb dessen die Baufreiheit gewährleistet ist, ein. Die Höchstmaßvorschrift, wurde festgesetzt, da sie die von den Festsetzungsmöglichkeiten die in die Baufreiheit am wenigsten eingreifende Bestimmung ist.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist für eine dreidimensionale Maßfestsetzung durch die GRZ in Verbindung mit der GFZ und der Höhe baulicher Anlagen ausreichend.



Grundflächenzahl (GRZ) – Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für die GRZ I erfordert nicht, dass diese zwingend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche umsetzbar ist. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) stellt eine kumulative Festsetzung dar. Weitere Festsetzungen, wie z. B. die überbaubare Grundstücksfläche, sind der Objektplanung Gebäude (Grobplanung) entsprechend gewählt und zu beachten.

Die zulässige Grundfläche ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ist die Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erreicht. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nur 0,8 der Grundstücksfläche, aus Gründen des Bodenschutzes, versiegelt bzw. teilversiegelt.

Geschossflächenzahl (GFZ) – Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,8. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Höhe baulicher Anlagen – Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als absolute Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlage ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist keine nutzungsrechtliche, sondern eine städtebaulich-gestalterische Festsetzung. Sie ist entsprechend der örtlichen Situation, unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude, festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen regelt die Höhenentwicklung aller baulichen Anlagen.

Als oberer Bezugspunkt ist unter Bezug auf § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Attika des höchsten Punktes der baulichen Anlage festgesetzt. Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist neben der Festsetzung von absoluten Höhen über Meereshöhe Normal Null (m ü. NN) ein oberer Bezugspunkt festzusetzen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. GH) darf mit betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Oberlichter sowie



Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens 1,0 m von der Attika zurückversetzt sind. Das Zurückversetzen der Aufbauten um mindestens 1,0 m von der Attika gilt nicht für Aufzugsüberfahrten. Durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhe treten bei einem Zurückversetzen von der Attika, d. h. ein Zurückversetzen von allen Außenwänden um mindestens 1,0 m, die betriebsbedingten Aufbauten (z. B. Kamine, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, etc.), Oberlichter sowie Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen nur geringfügig in Erscheinung.

7.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise – Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. In Verbindung mit § 22 Abs. 2 S. 2 und 3 BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig.

Das wesentliche Merkmal der Bauweise ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude. Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet. Der § 22 BauNVO betrifft nur Gebäude und keine sonstigen baulichen Anlagen. Städtebauliches Ziel ist es, eine maßvolle Verdichtung sicherzustellen, die keine Belästigungen oder Störungen durch eine zu hohe Dichte hervorruft. Die offene Bauweise trägt zu einer Auflockerung und Durchgrünung der Bebauung bei. Durch die Zulässigkeit von Einzelhäusern wird eine ortsrandgerechte Bebauung ermöglicht.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen – Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 BauNVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Um eine flexible Bebauung der Grundstücke sicherzustellen, werden im Plangebiet zusammenhängende Baufenster festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Der unbestimmte Rechtsbegriff "in geringfügigem Ausmaß" entzieht sich einer generellen Festlegung. Vielmehr ist das Ausmaß relativ, jeweils bezogen auf die Größenordnung des Gebäudes, zu bestimmen. Zur Bestimmung des Begriffs "in geringfügigem Ausmaß" kann ferner unter Berücksichtigung des in § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO enthaltenen Rechtsgedankens auf die bauordnungsrechtliche Regelung des § 5 Abs. 6 LBO zurückgegriffen werden, d. h. bei Gebäudeteilen, die den in dieser Vorschrift festgelegten Voraussetzungen entsprechen und die deshalb bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht bleiben, kann zugleich auch angenommen werden, dass sie nur "in geringfügigem Ausmaß" im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vortreten.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch offene Balkone mit Balkonbrüstungen (nicht eingehaust) und -überdachungen ist auf einer Länge von maximal 4,0 m um bis zu 1,5 m zulässig. Insgesamt dürfen Balkone eines Gebäudes maximal 50 % der Gebäu-



delänge betragen. Die Beschränkung der Überschreitung der Baugrenze durch Balkone ist städtebaulich begründet.

Terrassen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Terrassen sind als relativ ebenerdige bauliche Anlagen städtebaulich untergeordnet und deshalb auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze – Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit der Zweckbestimmung Tg und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze dient der Sicherstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der sich insoweit aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verpflichtungen zur Herstellung von sogenannten notwendigen Stellplätzen. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sollen Stellplätze und keine Gebäude hergestellt werden.

Nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 23.09.2020 sind je Wohneinheit zwei geeignete Fahrradabstellplätze notwendig und zwar wettergeschützt und leicht zugänglich. Die Fahrradstellplätze sollen so hergestellt sein, dass Fahrräder unterschiedlicher Art und Größe standsicher eingestellt werden können. Die Gefahr von Beschädigungen soll minimiert sein. Der Fahrradrahmen soll mit einem Bügelschloss diebstahlsicher am Abstellplatz befestigt werden können.

Nebenanlagen – Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Na und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise sind Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) bis 15 m³ Bruttorauminhalt innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar oder durch Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten Sträucher zur öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet sind.

7.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg,



schließt an die Wiesenstraße und die Seegartenstraße an. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, dient v. a. der sicheren fußläufigen Erschließung getrennt von der Fahrbahn.

Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Durch die Straßenbegrenzungslinie werden die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung untereinander und gegenüber Bauflächen abgegrenzt. Die Straßenbegrenzungslinie ist zwingender Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans. Für die Ermittlung der Grundfläche als Maß der baulichen Nutzung ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wasserdurchlässige Ausführung von Stellplatzflächen für Personenkraftwagen –

Die Beläge von Stellplatzflächen sind, mit Ausnahme der Beläge für Lastkraftwagen, wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern.

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone 3) des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Seehaldenbrunnen I+II" vom 19.04.2010. Die Zone 3 schließt das gesamte ober- und unterirdische Einzugsgebiet der Fassung ein, aus welchem das Grundwasser zur Fassung (Brunnen oder Quelle) fließt. Die Verbotsbestimmungen der Rechtsverordnung vom 19.04.2010 und das Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" vom 14.09.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung sind zum Schutz des Grundwassers zu beachten. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis kann das unbelastete bzw. weniger verschmutzte Niederschlagswasser der Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen, die ausschließlich von Personenkraftwagen befahren werden, im Boden direkt versickert werden.

Flüssigkeitsdichte Ausführung von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen im Wasserschutzgebiet Zone 3 – Die Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen für Lastkraftwagen sind flüssigkeitsdicht auszuführen (z. B. Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung).

Entsprechend der Rechtsverordnung vom 19.04.2010 und dem Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" vom 14.09.2017 bzw. die jeweils aktuelle Fassung sind zum Schutz des Grundwassers Stellplatzflächen für Lastkraftwagen flüssigkeitsdicht auszuführen. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und aus dem Schutzgebiet herauszuleiten.



Wasserdurchlässige Ausführung von privaten Wegeflächen – Die Beläge von privaten Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Sickerpflaster, Drainfugenpflaster). Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone 3) des festgesetzten Wasserschutzgebiets "Seehaldenbrunnen I+II" vom 19.04.2010. Die Zone 3 schließt das gesamte ober- und unterirdische Einzugsgebiet der Fassung ein, aus welchem das Grundwasser zur Fassung (Brunnen oder Quelle) fließt. Die Verbotsbestimmungen der Rechtsverordnung vom 19.04.2010 und das Merkblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" vom 01.06.2016 bzw. die jeweils aktuelle Fassung sind zum Schutz des Grundwassers zu beachten. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis kann das unbelastete bzw. weniger verschmutzte Niederschlagswasser der Beläge von Fahr- und Stellplatzflächen, die ausschließlich von Personenkraftwagen befahren werden, im Boden direkt versickert werden.

Gehölzrodungen – Eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist, um die artenschutzrechtlichen Belange zu erfüllen, nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. / 29. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten).

Gehölze außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans dürfen für die Herstellung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.

7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen, die eine Eingrünung des Plangebiets gewährleisten sollen, festgesetzt. Um eine grünordnerische Qualität im Plangebiet zu etablieren, sind folgende grünordnerische Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Externe Ausgleichsmaßnahme für die wegfallende Pflanzbindung des rechtsgültigen Bebauungsplans – Die Grünlandfläche, Flst. Nr. 5359, ist als Standorte zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Mit der Anlage einer Streuobstwiese mit (Wild-)Obstbäumen im Gewann Rappenhalde in Winnenden entsteht auf einer Grünlandfläche mit 1.596 m² eine externe Ausgleichsmaßnahme für die wegfallende Pflanzbindung des rechtsgültigen Bebauungsplans. Die externe Ausgleichsfläche ist eine Wiese ohne Streuobstbestand und befindet sich unterhalb eines steilen Nordhangs mit einem in direkten Umgebung bestehenden Streuobstbestand.

Die regionaltypischen, hochstämmigen (Wild-)Obstbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die dauerhafte Sicherung der Anpflanzungen wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.



Die Festsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme für die wegfallende Pflanzbindung des rechtsgültigen Bebauungsplans trifft Regelungen zur Anpflanzung von regionaltypischen, hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen auf einer Grünlandfläche mit 1.596 m². Mit der externen Ausgleichsfläche werden die wegfallenden Biotopstrukturen wertgleich ersetzt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Begrünung der privaten Baugrundstücke – Die unbebauten und unbefestigten Flächen der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden sowie eine Rasenansaat (Landschaftsrasen).

Kies, Schotter und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind bei einem Anteil von mehr als einem Viertel der unbebauten und unbefestigten Flächen des Baugrundstücks, die gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind, keine gärtnerische Gestaltung im Sinne dieses Pflanzgebotes.

Die Festsetzung von Flächen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche trifft Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der privaten Grundstücksfläche. Die Bepflanzung der Grünflächen hat die räumliche Gestaltung, die Gebietsdurchgrünung, die Verbesserung des Siedlungsklimas sowie die Wasserrückhaltung zum Ziel. Die Begrünung sichert ein durchgrüntes Wohnumfeld und einen eingegrünten Siedlungsrand.

Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen - öffentliche Grünfläche – Die öffentliche Grünfläche ist mit einer standortgerechten, autochthonen Saatgutmischung für eine arten- und blütenreiche Wiese mittlerer Standorte mit Kräuteranteil von mindestens 50 % anzusäen und als extensive Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Extensive Dachbegrünung – Flachdächer, mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5°, von Gebäudeteilen, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports), mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,3 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern trifft Regelungen zur Verminderung von Oberflächenabflüssen (Regenwasserrückhalt und Regenwasserverdunstung), zur Gebietsdurchgrünung und zur Verbesserung des Siedlungsklimas. Die extensive Dachbegrünung hat eine Ausgleichseignung für die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaft und Erholung, Boden, Wasser sowie Klima und Luft. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen die so begrünter Flächen zur Drosselung des Niederschlagsab-



flusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert. Die Flächen für Dachterrassen sind von der extensiven Dachbegrünung ausgenommen. Die Aufbaustärke der extensiven Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen. Das Wasserspeichervermögen muss mindestens 30 l/m² oder einen Abflussbeiwert von 0,35 aufweisen. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Dachbegrünung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen ist zulässig.

Die Verpflichtung für eine extensive Dachbegrünung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Aufzugsüberfahrten, Nebenanlagen und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten). Die genannten Gebäudeteile und Geschirrhütten sind überwiegend nicht für eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Dachform einer Geschirrhütte ist überwiegend kein Flachdach, sondern ein Sattel- oder Pultdach mit geringer Dachneigung. Wegen den besonderen Anforderungen für eine Dachkonstruktion für eine extensive Dachbegrünung gilt für die genannten Gebäudeteile und Geschirrhütten keine Verpflichtung. Grundsätzlich wird für alle baulichen Anlagen mit einer flachen Dachneigung eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

7.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

Die Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (Aufschüttungen, Abgrabungen, Befestigungen) sind im Anschluss an die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken bis zu einer Tiefe von 0,25 m festgesetzt.

Die genannten Maßnahmen sind zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich. Durch die Festsetzung können außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen hergestellt werden. Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen werden nicht dauernd oder überhaupt als Verkehrsfläche benötigt. Die Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen stellen Eingriffe in die an die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Baugrundstücke dar. Der § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB schafft die planungsrechtliche Grundlage, da es zweifelhaft sein kann, ob die planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen einschließt. Im Interesse der Grundstückseigentümer der privaten Baugrundstücke unterleibt die Zuziehung der Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen zu den Verkehrsflächen, um eine Minderung des Maßes der baulichen Nutzung auf den privaten Baugrundstücken zu vermeiden. Mit der Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Befestigungen ist grundsätzlich die Nutzung der privaten Baugrundstücke ohne Einschränkungen möglich.



8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung – Für Hauptgebäude und Gebäudeteile sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Dachform ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 5° und Pultdächer (SD) mit einer maximalen Dachneigung (DN) von 15° zulässig. Flachdächer ermöglichen die extensive Begrünung von Dachflächen, um positive Wirkungen für den lokalen Klima- haushalt, den Wasserhaushalt und die Artenvielfalt zu erreichen. Pultdächer sind bei entsprechender Ausrichtung für die Nutzung von PV-Anlagen geeignet.

Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen und Geschirrhütten (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten) sind auch abweichende Dachformen und -neigung zulässig. Die Dachform und -neigung von untergeordneten Gebäudeteilen, untergeordneten Überdachungen und Geschirrhütten ist meist eine abweichende Dachform und Dachneigung.

Fassadengestaltung – Fassadenelemente mit grellen, fluoreszierenden und spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Die örtliche Bauvorschrift regelt besondere bau- gestalterische Anforderungen an die Gebäudefassaden durch den Ausschluss von Oberflächen, die eine Verunstaltung hervorrufen könnten.

8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe zulässig.

Werbeanlagen sind direkt an der Fassade anzubringen und dürfen nicht über die Fas- sade hinausragen. Die Höhe der Werbeanlagen ist auf 0,6 m begrenzt. Die Länge der Werbeanlagen ist auf 10 % der Gebäudelänge begrenzt. Die Ansichtsfläche aller Wer- beanlagen ist auf 5 % der jeweiligen Fassade begrenzt.

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Stelen / Pylonen zulässig. Die Höhe einer Stele / Pylone ist auf 1,2 m begrenzt. Die Anzahl der Stelen / Pylone ist je Ge- werbeeinheit auf eine Stele / ein Pylon beschränkt.

Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten aller Art sowie in Form von Lauflicht- oder Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem An- schlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

Da von Werbeanlagen bei einer unangemessenen Häufung eine visuelle Störwirkung ausgehen kann, sind die Höhe der Werbeanlagen, die Länge der Werbeanlagen im Verhältnis zur Gebäudelänge und die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen der jeweiligen Fassadenseite insgesamt begrenzt. Zusätzlich sind freistehende Werbeanlagen in Form von Stelen / Pylonen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m in der Anzahl je Ge-



werbeeinheit begrenzt. Bestimmte Typen von Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da von ihnen eine visuelle Störwirkung ausgehen kann.

Die Gemeinden können gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätzen oder Ortsteilen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmalen örtliche Bauvorschriften über die Anforderungen an Werbeanlagen erlassen und auch bestimmte Werbeanlagen ausschließen. Auch wenn die Gemeinde im Rahmen dieser Regelung nicht auf den Schutz des Status quo und die Verhinderung von Verunstaltungen beschränkt ist, sondern durch örtliche Bauvorschriften auch eine positive Gestaltungspflege betreiben und das Straßen- und Ortsbild aufgrund eigener Überlegungen dynamisch beeinflussen kann, handelt es sich um eine reine Gestaltungsermächtigung. Von Werbeanlagen geht häufig eine visuelle Störwirkung aus, die weitestgehend vermieden werden soll. Werbeanlagen sind in ihrer Größe und Form zu begrenzen und bestimmte Typen von Werbeanlagen sind auszuschließen.

Dass Werbeanlagen von städtebaulichem Gewicht sind, ergibt sich schon aus dem damit verfolgten Zweck. Denn es ist das Ziel von Werbung, Aufmerksamkeit zu erregen. Bei Werbeanlagen ist zu entscheiden, ob sie an der Stätte der Leistung errichtet sind oder nicht. Eine Werbeanlage, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet wird, ist bauplanungsrechtlich eine eigenständige Hauptnutzung und regelmäßig als eine sonstige nicht störende Gewerbeanlage zu beurteilen.

8.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Aufschüttungen und Abgrabungen – Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Die örtliche Bauvorschrift lässt auf Grund der Hanglage mögliche Veränderungen des vorhandenen natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen zu.

Bewegliche Abfallbehälter – Aus gestalterischen Gründen dürfen bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf durch Bepflanzung oder Einfriedigung eingefassten Flächen aufgestellt werden. Durch die Einhausung sind die beweglichen Abfallbehälter vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar und können auf verschiedene Standorte im Plangebiet verteilt werden.

Einfriedigungen – Als Einfriedigungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen und nicht lebende Einfriedigungen aller Art zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder stacheldrahtähnlichen Materialien ist nicht zulässig.



Nicht lebende Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,5 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

Lebenden Einfriedigungen dürfen eine Höhe von max. 1,2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und eine Höhe von max. 1,8 m zu privaten Grundstücken nicht überschreiten.

Die Höhenbegrenzung für Einfriedigungen im Anschluss an öffentlichen Verkehrsflächen soll die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen den Baugrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum gewährleisten. Hierdurch wirkt der öffentliche Straßenraum gestalterisch größer und durchgrünt.

8.4 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des gesamten neuen Plangebietes nicht zulässig. Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Bundesrechtliche Vorschriften wie zum Beispiel das Telekommunikationsgesetz (TKG) bleiben davon unberührt. Leitungsträger von Telekommunikationslinien sollen aus städtebaulichen Gründen gemäß § 68 Abs. 3 Satz 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) neue Telekommunikationslinien in der Regel unterirdisch führen. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien und die Änderung vorhandener Telekommunikationslinien bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Träger der Wegebaukosten (Stadt Winnenden). Im Rahmen des Ermessens für diese Zustimmung kann und wird die Stadt Winnenden aus städtebaulichen Gründen stets auf eine unterirdische Leitungsführung bestehen. Zu den Niederspannungsleitungen zählen auch die Leitungen der Telekommunikationstechnik (Fernmelde-/ Telekommunikationsleitungen). Mit dem Wort Niederspannungsleitungen sind alle Freileitungen mit niedriger Spannung erfasst.

9. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nach § 44 BNatSchG Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen.

Anhand der Habitatstrukturen im Plangebiet wurde am 06.05.2019 eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung hinsichtlich potenziell nutzbarer Habitatstrukturen und Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und -arten durchgeführt. Dabei wurden nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Arten (in Verbindung mit europarechtlich geschützten Arten) betrachtet. Im Plangebiet sind intensiv genutzte Grünlandflächen mit Bäumen und Sträuchern vorhanden. Durch die Zufahrtsstraße zum Stadtfriedhof, die öffentlichen Parkplätze und die Wiesenstraße ist die Grünfläche von allen Seiten umschlossen und stark anthropogen überformt.

Die erforderliche Vermeidungsmaßnahme wurde im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.



Mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme auf der Grünlandfläche, Flst. Nr. 5359, geschlossen. Mit der externen Ausgleichsfläche werden die wegfallenden Biotopstrukturen wertgleich ersetzt.

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Gefertigt:

Winnenden, den 20.09.2021 / 13.12.2021

Schlecht

Stadtentwicklungsamt